GERAK INDERA SDN BHD

lwn.

FARLIM PROPERTIES SDN BHD & SATU RAYUAN LAIN

MAHKAMAH RAYUAN, KUALA LUMPUR
LAMIN MOHD YUNUS PMR
ABU MANSOR ALI HMR
AHMAD FAIRUZ HMR
[RAYUAN SIVIL NO: P-02-771-1996 & P-02-772-1996]
22 MEI 1997

PROSEDUR SIVIL: *Injunksi - Pemberian injunksi - Prinsip - Kelewatan memohon injunksi - Tiada penjelasan tentang kelewatan - Kemampuan untuk membayar gantirugi - Kemampuan tidak dibuktikan - Samada injunksi tidak wajar diberi - Samada wajar diketepikan*

PROSEDUR SIVIL: *Rayuan - Isu baru - Isu samada ganti rugi remedi yang mencukupi - Isu pertama kali dibangkit di peringkat rayuan - Samada boleh dipertimbang - Samada menyebabkan ketidakadilan jika tidak dipertimbangkan*

Perayu-perayu dalam Rayuan Sivil No P-02-772-96 ('perayu-perayu benefisiari') dan Chor Phaik Sim ('Sim') dan Chor Phaik Har ('Har') adalah benefisiari-benefisiari kepada harta pusaka Chor Bah Say ('si mati') yang terdiri dari ¾ bahagian daripada tanah yang dikenali sebagai Ladang Air Itam. Tuan punya berdaftar Ladang Air Itam yang juga pemegang amanah atas ¾ bahagian berkenaan ialah Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd ('Choong'). Pada tahun 1992 perayu-perayu benefisiari dan Choong menandatangani dua perjanjian dengan responden di mana mereka bersetuju untuk menjual ¾ bahagian tersebut kepada responden. Sim dan Har, sungguhpun disebut sebagai penjual di dalam perjanjian, bagaimanapun, enggan menandatangani perjanjian-perjanjian itu. Sim dan Har malah telah mengkaveat tanah berkenaan dan telah memfail Guaman Sivil No 22-219-1994 di Mahkamah Tinggi terhadap perayu-perayu benefisiari dan responden.

Pada tahun 1995, perjanjian tahun 1992 di atas telah ditamatkan oleh perayu-perayu benefisiari dan Choong atas alasan bahawa responden gagal memberi jaminan bank seperti yang dituntut oleh perjanjian-perjanjian. Berikut itu, perayu-perayu benefisiari dan Choong menjual bahagian-bahagian mereka masing-masingnya kepada perayu dalam Rayuan Sivil No P-02-771-1996 ('perayu GISB'), dan pada tahun 1996 tanah-tanah tersebut dipindahmilik kepada perayu GISB. Responden, ekoran itu, telah memfailkan Saman Pemula No 24-365-1996 memohon deklarasi bahawa perjanjian jual beli tahun 1992 di atas masih sah dan berkuatkuasa. Responden juga selepas itu memfailkan

Guaman Sivil No 22-307-1996 menuntut, antara lain, injunksi bagi menghalang perayu-perayu benefisiari dan Choong dari berurusan atas tanah-tanah berkenaan.

Permohonan responden dibenarkan oleh Mahkamah Tinggi dan perayu-perayu merayu terhadap keputusan tersebut. Di hadapan yang arif Hakim-hakim Rayuan, isu-isu berikut antara lain telah dibangkitkan: (i) bahawa injunksi tidak patut dikekalkan kerana terdapat kelewatan yang tidak munasabah di pihak responden untuk bertindak selepas mengetahui tentang penamatan perjanjian dan kelewatan tersebut tidak diperjelaskan; (ii) bahawa ganti rugi merupakan remedi yang memadai bagi responden (isu ini tidak dibangkitkan di mahkamah di bawah); (iii) bahawa responden gagal menunjukkan bahawa beliau mampu untuk menjelaskan akujanjinya mengenai ganti rugi.

Diputuskan:
Oleh Ahmad Fairuz HMR

[1] Adalah jelas bahawa responden gagal membuktikan atas imbangan kebarangkalian bahawa beliau berkemampuan untuk melaksanakan akujanji mengenai ganti rugi apabila tiba masanya. Fakta menunjukkan bahawa selepas tiga tahun berlalu, responden masih belum bersedia untuk menjelaskan harga belian tanah-tanah berkenaan.

[2] Responden menanggung beban bukti untuk menunjukkan bahawa ganti rugi bukan remedi yang cukup bagi menghakkannya untuk mendapatkan injunksi itu. Dalam ertikata yang lain, soal samada ganti rugi adalah remedi yang mencukupi atau tidak adalah perkara undang-undang yang wajib dibuktikan oleh pemohon. Ini adalah isu undang-undang dan ianya akan menyebabkan ketidakadilan jika ia tidak dipertimbangkan. Isu ini dengan itu masih perlu dipertimbangkan walaupun ia dibangkitkan buat pertama kali di peringkat rayuan.

[3] Hakim Mahkamah Tinggi silap dari sisi undang-undang apabila mengeluarkan injunksi yang melibatkan dua kes lain. Sementelah pula bila soal isu-isu yang serius untuk dibicarakan dalam kes-kes itu tidak dipertimbangkan oleh hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana.

[4] Kelewatan responden dalam mengambil tindakan untuk mengkaveat tanah-tanah tersebut dan memohon injunksi adalah ketara dan tiada penjelasan diberi oleh responden berhubung kelewatannya itu. Dengan ketiadaan penjelasan tersebut, injunksi tidak wajar diberi oleh Mahkamah Tinggi. Berdasarkan fakta, kepentingan keadilan tidak mengizinkan injunksi diberi kepada responden.

[Rayuan dibenarkan.]

Kes yang dirujuk:

Aboobucker v. Kunhamoo AIR [1958] Madras 287 ***(dirujuk)***
Allen & Anor. v. Jambo Holdings Ltd [1980] 2 All ER 502 ***(dirujuk)***
Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn Bhd v. Seng Hoe Sdn Bhd & Ors [1995] 1 CLJ 461 ***(diikuti)***
American Cynamid v. Ethicon Ltd [1975] AC 396 ***(dirujuk)***
Brigid Foley Ltd v. Elliot [1982] RPC 433 ***(dirujuk)***
Cheng Hang Guan & Ors v. Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors [1988] 3 MLJ 90 ***(dirujuk)***
CUB v. Band Brewing 76 ALR 633 ***(diikuti)***
Garden Cottage Ltd v. Milk Marketing Board [1984] 1 AC 130 ***(dirujuk)***
Goh Hooi Yin v. Lim Teong Ghee & Ors [1990] 2 CLJ 203 ***(dirujuk)***
Hj Wan Habib Syed Mahmud v. Datuk Patinggi Hj Abdul Taib Mahmud & Anor [1986] 2 CLJ 115 ***(diikuti)***
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor. [1995] 2 CLJ 713 ***(dirujuk)***
Motor Sports International & Ors v. Delcont (M) Sdn Bhd [1996] 3 CLJ 483 ***(dirujuk)***
Ng Hee Thong & Anor v. Public Bank Bhd [1995] 1 CLJ 609 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 29 k. 2A

Rayuan Sivil No: P-02-771-1996
Bagi pihak perayu - VK Lingam (W Satchithanandhan & Tan Hiang Joo bersamanya); T/n Sykt Ng & Anuar
Bagi pihak responden - Robert Lazar; T/n. Shearn Delamore & Co

Rayuan Sivil No: P-02-772-1996
Bagi pihak perayu - Joseph Yeo (HL Oon bersamanya); T/n Mohd Imtiaz, Wong & Oon
Bagi pihak responden - Robert Lazar; T/n. Shearn Delamore & Co

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang, Guaman Sivil No: 22-307-1996]

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz HMR:

Perayu dalam rayuan P-02-771-96 adalah defendan yang ketujuh dalam Guaman Sivil 22-307-96 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang. Defendan-defendan pertama hingga keenam dalam guaman sivil itu adalah perayu-perayu dalam Rayuan Sivil P-02-772-96. Defendan-defendan pertama hingga keenam ini adalah benefisiari-benefisiari harta pesaka Chor Bah Say @ Chor Bar Say (simati). Chor Phaik Sim (Sim) dan Chor Phaik Har (Har) adalah juga benefisiari-benefisiari harta pesaka simati itu. Hanya ¾ bahagian daripada tanah yang dikenali sebagai Ladang Air Itam menjadi harta pesaka simati. ¾

bahagian itu adalah masih tidak dibahagikan (undivided). Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd pula adalah tuan punya berdaftar bagi semua tanah-tanah dalam Ladang Air Itam itu. Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd adalah juga pemegang amanah atas ¾ bahagian berkenaan.

Pada 23 Januari 1992, Chong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan defendan-defendan pertama hingga keenam (selepas ini dirujuk sebagai perayu-perayu benefisiari) telah menandatangani dua perjanjian dengan responden (dalam rayuan-rayuan ini atau plaintif dalam G.S. 22-307-96). Mengikut perjanjian-perjanjian itu Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari bersetuju untuk menjualkan kepada responden ¾ bahagian berkenaan. Sim dan Har, sungguhpun disebutkan dalam perjanjian-perjanjian itu sebagai penjual-penjual, enggan menandatangani perjanjian-perjanjian itu. Malah, mereka telah mengkaveatkan tanah berkenaan. Bagaimanapun, atas permohonan responden, kaveat itu telah dibatalkan oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang. Sim dan Har kemudiannya merayu ke Mahkamah Persekutuan terhadap pembatalan itu. Mahkamah Persekutuan telah merizabkan keputusannya. Selain dari ini Sim dan Har juga telah mengfailkan Guaman Sivil No. 22-219-94 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang. Kesemua perayu-perayu benefisiari dan responden didakwa dalam guaman sivil itu. Yang dituntut dalam guaman sivil itu ialah deklarasi bahawa kedua-dua perjanjian-perjanjian jualbeli itu adalah tidak sah. Responden dan perayu-perayu benefisiari telah memohon agar tuntutan itu dibuang. Permohonan itu masih belum dibicarakan. Sementara itu, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari telah, melalui Saman Pemula No. 326/1994 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang, memperolehi perintah agar amanah atas hartanah dalam harta pesaka simati ditamatkan dan hartanah berkenaan dibahagi-bahagikan kepada benefisiari-benefisiari. Sim dan Har merayu ke Mahkamah Rayuan terhadap perintah itu. Pada 1 April 1996 rayuan mereka ditolak. Kini mereka telah memohon untuk kebenaran merayu dari Mahkamah Persekutuan terhadap penolakan rayuan mereka itu.

Dalam keadaan-keadaan seperti dihuraikan di atas, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari telah mengambil tindakan menamatkan kedua-dua perjanjian jualbeli itu. Ini adalah kerana responden telah gagal memberi jaminan bank seperti dikehendaki oleh perjanjian-perjanjian itu. Selepas penamatan itu, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari telah menjualkan bahagian-bahagian mereka masing-masingnya kepada perayu dalam P-02-771-96 (selepas ini dirujuk sebagai perayu GISB). Perayu GISB kemudiannya telah memasukkan kaveat atas tanah-tanah berkenaan. Dan pada 17 April 1996 tanah-tanah itu telah dipindahmilikkan kepada perayu GISB. Pada 8 May 1996, responden, melalui Saman Pemula No. 24-365-96, pohon, antara lainnya, deklarasi bahawa kedua-dua perjanjian jualbeli itu adalah masih sah dan berkuatkuasa. Responden juga pohon injunksi

bagi menghalang Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada memindahmilik, menyerahak (assign), menggadai, memajak atau membuat apa-apa urusan atas tanah-tanah itu. Pada 27 September 1996, responden telah memasukkan G.S. No. 22-307-96. Melalui guaman sivil ini responden menuntut, antara lainnya, supaya ianya diberi injunksi untuk menghalang Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada membuat apa-apa urusan atas dan dengan tanah-tanah itu sehingga Saman Pemula 24-365-95 selesai. Juga dipohon oleh responden agar pindahmilik kepada perayu GISB diketepikan. Responden juga pohon supaya kedua-dua perjanjian jualbeli itu dilaksana spesifikkan di samping menuntut gantirugi. Pada 3 October 1996 responden telah memperolehi injunksi secara *ex parte.* Injunksi itu menghalang:

(a) Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada bertindak atau terus bertindak mengikut perjanjian-perjanjian jualbeli antara mereka dengan perayu GISB sehingga SP24-365-96 selesai;

(b) Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd, perayu-perayu benefisiari dan perayu GISB daripada memungkiri kedua-dua perjanjian jualbeli itu;

(c) Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada memindahmilik atau membuat apa-apa urusan dengan tanah-tanah berkenaan.

Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd, perayu-perayu benefisiari dan perayu GISB kemudiannya, telah memohon agar injunksi *ex parte* itu diketepikan. Responden, bagaimanapun, telah juga memasukkan permohonan *inter parte* (Rekod Rayuan ms 95) bagi mendapat injunksi-injunksi yang secara ringkasnya mempunyai kesan seperti injunksi *ex parte.* Mahkamah Tinggi Pulau Pinang, setelah mendengar kedua-dua pihak, membenarkan permohonan responden dan menolak permohonan-permohonan perayu GISB dan perayu-perayu benefisiari. Justeru, perayu-perayu mengajukan rayuan-rayuan ini.

Peguam terpelajar perayu GISB merujuk kepada Rekod Rayuan (P-02-771-96 – selepas ini dirujuk sebagai RR(3)), ms 369, yang dengan jelasnya memperhujahkan kegagalan di pihak responden untuk mengambil tindakan-tindakan bagi menyempurnakan perjanjian-perjanjian jualbeli berkenaan. Oleh kerana itu responden telah memungkiri terma-terma asas perjanjian-perjanjian itu. Kemungkiran ini terjumlah ke dalam penolakan (repudiation) perjanjian-perjanjian itu. Juga diperhujahkan oleh surat yang dieksibitkan di ms 369 itu bahawa perjanjian-perjanjian itu telah dikecewakan (frustrated) oleh tindakan-tindakan Sim dan Har. Atas alasan-alasan ini, perjanjian-perjanjian berkenaan itu ditamatkan oleh perayu-perayu benefisiari. Demikian dihujahkan oleh peguam terpelajar perayu GISB. Seterusnya, peguam terpelajar perayu GISB

menarik perhatian mahkamah ini kepada RR(3), ms 375, yang menunjukkan surat responden bertarikh 28 Januari 1995. Nyata ianya menjawab surat di ms 369 tadi. Peguam terpelajar perayu GISB menekankan tarikh 28 Januari 1995 itu kerana selepas tarikh itu tiada lagi terdapat surat daripada responden. Bagaimanapun, tegas peguam terpelajar perayu GISB, RR(3), ms 358, menunjukkan surat daripada peguam terpelajar responden. Surat itu bertarikh 11 Julai 1995. Dari kandungannya, ketara sekali bahawa responden telah tahu mengenai kaveat yang dimasukkan oleh perayu GISB. Ditekankan oleh peguam terpelajar perayu GISB bahawa responden tidak pernah mengambil apa-apa tindakan untuk membatalkan kaveat itu sehinggalah kepada hari rayuan-rayuan ini didengar oleh mahkamah ini. Responden hanya mengfailkan G.S. No.22-307-96 dan permohonan secara *ex parte* untuk injunksi pada 27 September 1996. Justeru, kata peguam terpelajar itu, telah berlakulah kelewatan untuk selama sekurang-kurangnya 14 bulan. Tiada sebarang penjelasan diberi atas kelewatan ini semasa responden memohon secara *ex parte* dan *inter parte* untuk injunksi. Ditarik pula perhatian mahkamah ini kepada RR(3), ms 108, yang menunjukkan permohonan perayu GISB supaya injunksi yang telah diberi secara *ex parte* dibubarkan. Dalam permohonan itu, perayu GISB telah, di perenggan (c) (di RR(3), ms 109), telah menyatakan mengenai responden "bersalah dengan kelewatan yang tidak menasabah". Dalam pada itupun penjelasan atas kelewatan tidak diberi. Kes *Ng Hee Thoong v. Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ, 281, di 287 & 289, kata peguam terpelajar perayu GISB, menunjukkan bagaimana kelewatan itu harus diperjelaskan – iaitu melalui affidavit. Kes *Hj Wan Habib Syed Mahmud v. Datuk Patinggi Hj. Abdul Taib Mahmud & Anor* [1986] 2 MLJ 198, di 201-203, kes *CUB v. Band Brewing* (76 ALR, 633 di 638 & 639) dan kes *Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn Bhd v. Seng Hoe Sdn Bhd & Ors* [1995] 1 MLJ 241 di 262 & 263 telah diketengahkan oleh peguam terpelajar itu bagi menyokong hujahnya bahawa injunksi yang diberi itu tidak boleh dikekalkan jika tiada affidavit penjelasan kelewatan. Lagi pula, kata peguam terpelajar itu, Mahkamah Tinggi sendiri tidak menyentuh langsung isu kelewatan ini.

Peguam terpelajar responden menghujahkan bahawa responden bukan tuan-tuan punya tanah berkenaan. Oleh itu responden hanya boleh bergantung kepada tuan-tuan punya berdaftar bagi tanah-tanah itu. Hanya mereka sajalah yang boleh mengambil tindakan-tindakan bagi melupuskan kaveat itu. Malangnya mereka tidak berbuat demikian. Oleh demikian, responden menafikan adanya kelewatan di pihaknya (RR(3) ms 228 perenggan 33 dan ms 379-382 adalah berkaitan).

Lagi mengenai isu kelewatan, peguam terpelajar Perayu GISB menekankan bahawa notis penamatan kedua-dua perjanjian jualbeli itu bertarikh 11 Januari 1995. Permohonan secara *ex parte* untuk injunksi dibuat pada 27 September

1996. Nyata 20 bulan telah berlalu. Walaupun responden tahu mengenai notis penamatan itu pada 11 November 1995, responden hanya mengfailkan permohonan *ex parte* pada 27 September 1996 dan mengkaveatkan tanah-tanah berkenaan selepas 27 September 1996. Tiada apa-apa di dalam affidavit-affidavit responden yang menyatakan kenapa kelewatan itu dibiar berlaku. Justeru injunksi berkenaan tidak sepatutnya diberi – tegas peguam terpelajar perayu GISB.

Peguam terpelajar perayu GISB selanjutnya menimbulkan isu gantirugi yang mengikutnya adalah remedi yang memadai. Kes *American Cynamid v. Ethicon Ltd* (75 AC 396 di 408) mengikut peguam terpelajar itu menyokong hujahnya yang mengatakan bahawa injunksi tidak wajar diberi oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang kerana gantirugi adalah remedi yang memadai yang boleh diperolehi oleh responden. Lagi pula Mahkamah Tinggi Pulau Pinang tidak langsung menyentuh isu ini. Peguam terpelajar responden pula menghujahkan bahawa gantirugi tidak boleh meremedikan perniagaannya sebagai pemaju perumahan jika injunksi tidak diberikan. Lagi pula, mengikut peguam terpelajar responden, isu ini tidak dibangkitkan di dalam Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dan tidak disebut dalam Memorandum Rayuan. Oleh itu mahkamah ini tidak sepatutnya mengambilkira perkara itu. Bagi menyokong hujahnya ini, kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng* [1995] 1 MLJ 719 di 739 baris CD dirujuk. Mengikut peguam terpelajar itu, perayu tidaklah boleh, kerana kes itu, membangkitkan isu gantirugi itu. Mengenai kes *Luggage Distributors* itu, mahkamah ini ambil ingatan akan terdapatnya pengecualian (exception) dalam kaedah yang tidak mengizinkan isu yang tidak dibangkitkan di mahkamah rendah diperdebatkan dalam mahkamah atasan. Pengecualian itu termasuklah pli keharaman (illegality) yang boleh dihujahkan bagi kali pertamanya di peringkat rayuan.

Seperkara lagi yang dibangkitkan oleh peguam terpelajar perayu GISB ialah mengenai kemampuan kewangan responden untuk menjelaskan akujanjinya mengenai gantirugi. Ini, mengikut peguam terpelajar itu, adalah selaluya salah satu daripada perkara-perkara yang penting yang patut diambilkira oleh mahkamah. Dan keterangan perlulah dikemukakan bagi menyokong kedudukan kewangan pemohon (*Brigid Foley Ltd v. Elliot* [1982] RPC 433 di 435 & 436). Peguam terpelajar responden membantah hujah ini kerana ianya tidak dibangkitkan di Mahkamah Tinggi. Beliau juga merujuk kepada kes *Chong Hang Guan & Ors v. Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors* [1988] 3 MLJ 90, di 100, baris I (kolum 1) hingga baris B (kolum 2). Kes *Allen v. Jambo Holdings Ltd* [1980] 2 All ER, 502 dirujuk oleh kes *Cheng Hang Guan* itu. Di dalam kes *Allen* itu, akujanji seorang yang menerima bantuan guaman diterima oleh mahkamah. Atas kes ini peguam terpelajar perayu GISB mengatakan bahawa fakta kes itu melibatkan pencerobohan dan bukan seperti

kes dalam rayuan-rayuan di hadapan mahkamah ini. Dalam rayuan-rayuan di hadapan mahkamah ini berjuta-juta ringgit adalah terlibat. Responden hanya menjelaskan RM1.2 juta. Perayu-perayu benefisiari tidak diberi RM1.2 juta itu yang dipegang oleh pemegang amanah. Untuk selama tiga tahun berlalu dan responden masih belum bersedia untuk menjelaskan harga penjualan. Kesemua ini disebutkan dalam affidavit di RR(3) ms 443, perenggan 11-4, 20, 21, 27 dan 30-3. Ini semua tidak dijawab oleh responden.

Seterusnya peguam terpelajar perayu GISB merujuk kepada RR(3) ms 809 dalam mana hakim Mahkamah Tinggi, dalam penghakimannya, telah menyebut mengenai SP 24-365-96 dan GS 22-219-94. Ditekankan oleh peguam terpelajar itu bahawa dalam kedua-dua kes itu perayu GISB tidak menjadi suatu pihak. Dalam pada itupun responden tidak memohon supaya responden dijadikan suatu pihak dalam kes-kes itu. Hakim Mahkamah Tinggi, tegas peguam terpelajar itu, tidak pula menimbangkan samada terdapat persoalan-persoalan yang serius untuk dibicarakan dalam kedua-dua kes itu. Bagi menyokong hujah ini, peguam terpelajar itu merujuk kepada kes *Aboobucker v. Kunhamoo* (AIR 1958 Madras 287 di 289 & 290, perenggan 13, 14, 16 & 17). Peguam terpelajar responden membantah isu ini dipertimbangkan kerana tidak dibangkitkan di mahkamah Tinggi Pulau Pinang.

Isu *status quo* juga diperhujahkan oleh kedua-dua pihak. Peguam terpelajar perayu GISB merujuk kepada kes *Garden Cottage Ltd v. Milk Board* [1984] 1 AC 130 di 140 baris CE yang mengikutnya menyokong hujahnya yang menyatakan bahawa *status quo* itu adalah keadaan-keadaan yang wujud pada masa permohonan itu dibuat. Lalu ditekankan oleh peguam terpelajar itu bahawa hakim Mahkamah Tinggi merujuk kepada *status quo* di dalam kes-kes SP 24-365-96 dan GS 22-219-94. Peguam terpelajar responden pula mengatakan bahawa injunksi yang dipohon itu adalah berbentuk larangan (prohibitory) saja dan kerana itu tidak mengganggu dengan *status quo* pihak-pihak sementara menunggu perbicaraan.

Isu terakhir yang ditimbulkan oleh peguam terpelajar perayu GISB ialah mengenai ketidakpatuhan responden dengan A. 29 k. 2A yang dengan jelasnya menggunakan perkataan “shall”. Dikatakan oleh peguam terpelajar itu bahawa responden tidak patuh dengan perenggan-perenggan (c) - (e) dalam k. 2A. Kerana ini, kata peguam terpelajar itu, injunksi *ex parte* itu hendaklah dibubarkan (dissolved). Bagi menyokong hujahnya ini, peguam terpelajar itu merujuk kepada kes *Motor Sports International v. Delcont* [1996] 2 MLJ, 605 di 611. Peguam terpelajar responden pula mengatakan bahawa responden telah mematuhi A. 29 k. 2A itu. Berkenaan perenggan (e) kepada k. 2A, peguam terpelajar responden menghujahkan bahawa responden tidak tahu sebarang fakta yang boleh menyebabkan mahkamah enggan memberi perintah *ex parte.* Justeru

perenggan (e) tidaklah berbangkit. Akhir sekali peguam terpelajar responden menegaskan bahawa isu ketidakpatuhan ini tidak berbangkit kerana permohonan responden adalah secara *inter parte.*

RR(3) ms 144, perenggan F, dan ms 170 perenggan 7 menunjukkan bahawa perkara kemampuan kewangan responden bagi melaksanakan akujanji untuk membayar gantirugi telahpun dibangkitkan dalam Mahkamah Tinggi. Dari penghuraian-penghuraian dalam perenggan 8 di atas, jelas sekali bahawa responden telah gagal membuktikan atas imbangan kebarangkalian yang beliau mampu melaksanakan akujanji itu apabila tiba masanya – apatah lagi jika diteliti dari sudut bahawa sehingga tiga tahun telah berlalu responden masih belum bersedia menjelaskan harga belian.

Mengenai isu gantirugi adalah remedi yang mencukupi dan ianya tidak dibangkitkan dalam Mahkamah Tinggi, Mahkamah ini bersependapat dengan peguam terpelajar perayu GISB yang menghujahkan bahawa respondenlah yang mempunyai beban untuk membuktikan gantirugi bukan remedi yang cukup bagi menghakkannya untuk mendapatkan injunksi itu. Lagi pula perkara samada gantirugi itu adalah remedi yang mencukupi atau tidak adalah perkara undang-undang yang wajib dibuktikan oleh pemohon. Lantas, membangkitkan buat kali pertama di hadapan mahkamah ini tidaklah bertentangan dengan prinsip kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng*. Begitulah juga halnya dengan hujah mengenai injunksi yang diberi itu tidak pernah dibuat lagi sebelum ini. Ianya adalah isu undang-undang dan akan menyebabkan ketidakadilan jika ianya tidak dipertimbangkan. Penghujahan peguam terpelajar perayu GISB seperti yang dihuraikan di perenggan 9 dengan jelasnya menunjukkan Hakim Mahkamah Tinggi itu silap dari sudut undang-undang dalam mengeluarkan injunksi yang melibatkan dua kes lain – apatah lagi bila mana perkara isu-isu yang serius untuk dibicarakan dalam kes-kes itu tidak dipertimbangputuskan oleh Mahkamah Tinggi.

Apa yang nyata di dalam rayuan-rayuan ini ialah kegagalan responden mengkaveatkan tanah-tanah berkenaan sebelum 27 September 1996. Apatah lagi cara untuk memasukkan kaveat persendirian adalah lebih mudah dan ringkas jika dibandingkan dengan cara untuk mendapatkan injunksi. Untuk memasuki kaveat persendirian apa yang dikehendaki oleh Kanun Tanah Negara ialah cuma mengisi borang yang tersedia ada dan disertakan dengan dokumen-dokumen yang perlu dan kemudiannya diserahkan kepada Pentadbir Tanah yang berkenaan. Sebaliknya untuk mendapatkan injunksi, permohonan yang sempurna, hendaklah dibuat di hadapan Mahkamah Tinggi dengan mengemukakan hujah-hujah pada hari dan waktu yang ditetapkan. Itupun tidak semestinya injunksi diberi secara otomatis. Responden tidak langsung mengemukakankan sebarang penjelasan mengapa mereka tidak memilih jalan

yang lebih senang dengan mengkaveatkan tanah itu. Ketiadaan kaveat telah menyebabkan perayu GISB membeli bahagian-bahagian tanah berkenaan. Dan perayu GISB tidak pula boleh dikatakan telah melakukan komplotan (conspiracy) dan fraud walaupun beliau tahu mengenai kedua-dua perjanjian dengan responden itu (*Goh Hooi Yin v. Lim Teng Ghee* [1990] 3 MLJ 23 di 32 baris AB (kolum 2)). Juga ketara dalam rayuan-rayuan ini ialah kelewatan di pihak responden seperti yang dihuraikan dalam perenggan-perenggan 4 hingga 6 di atas. Tiada penjelasan diberi oleh responden. Otoriti-otoriti yang dikemukakan oleh peguam terpelajar perayu GISB menunjukkan injunksi tidaklah wajar diberi oleh Mahkamah Tinggi itu. Turut terpapar dalam rayuan-rayuan ini ialah fakta bahawa perayu GISB telahpun didaftarkan sebagai tuan punya tanah-tanah berkenaan. Hal ini menyebabkan permohonan-permohonan responden dalam perenggan-perenggan (iii) - (v) di RR(3), ms 391, tidak dapat dilaksanakan. Perayu GISB telah pula membelanjakan sejumlah wang yang jauh lebih banyak daripada yang dibelanjakan oleh responden. Berasaskan pada penghuraian-penghuraian di atas mahkamah ini bersependapat dengan peguam terpelajar perayu GISB bahawa kepentingan keadilan tidak mengizinkan injunksi diberi kepada responden. Justeru, rayuan-rayuan dibenarkan, perintah 11 Disember 1996 diketepikan, pendaftar diarah membuat siasatan mentaksirkan gantirugi, kos diberi kepada perayu-perayu untuk prosiding-prosiding di mahkamah ini dan di Mahkamah Tinggi dan deposit diarah dikembalikan.